

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第282號

原 告 張曼嫦
傅瑞華
丁原傑
張維發
蕭智宏
蕭李香加
邱玫嫻
邱家萍
黃雅琳
陳淑伶
0000000000000000
林銘燦□
陳健興
0000000000000000
陳冠儒
陳演宗
蕭智元
呂適君
鄭偉智
許世明
劉淑芳
謝傑夫（原姓名謝永德）
0000000000000000
謝永成
謝繼琮
魏琬琍
林秀盆
洪金珍
呂永騰

01 廖美月
02 普馨瑩
03 0000000000000000
04 張鳳枝
05 0000000000000000
06 林潔之
07 李月惠
08 0000000000000000
09 劉玉玲
10 鄭素貞
11 上33人共同
12 訴訟代理人 賴淳良律師
13 原 告 喬元湘（曾憲芳之承受訴訟人）
14 0000000000000000
15 喬元梓（曾憲芳之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 上2人共同
18 訴訟代理人 賴淳良律師
19 胡孟郁律師
20 被 告 漢皇開發股份有限公司
21 0000000000000000
22 法定代理人 孫正乾
23 訴訟代理人 姜智揚律師
24 陳國雄律師
25 複 代理人 曾憲忠律師
26 被 告 簡安宏
27 訴訟代理人 張凱琳律師
28 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國112年6月27日
29 言詞辯論終結，判決如下：
30 主 文
31 一、被告漢皇開發股份有限公司應給付原告蕭智宏、蕭李春加、

01 陳演宗、蕭智元、許世明與劉淑芳、劉玉玲、鄭素貞如附表
02 二「得請求金額」欄所示之金額。

03 二、被告漢皇開發股份有限公司應給付原告傅瑞華、丁原傑、張
04 維發、黃雅琳、林銘燦與陳淑伶、陳健興、呂適君、謝傑夫
05 （原姓名謝永德）、謝永成、謝繼琮、魏琬琍、廖美月、普
06 馨瑩、張鳳枝、林潔之如附表三「得請求金額」欄所示之金
07 額。

08 三、原告其餘之訴駁回。

09 四、訴訟費用由原告與被告漢皇開發股份有限公司依附表六所示
10 比例負擔。

11 五、本判決第一、二項於原告分別以如附表四、五「供擔保金
12 額」欄所示金額為被告漢皇開發股份有限公司供擔保後，得
13 假執行。但被告漢皇開發股份有限公司以如附表四、五「反
14 擔保金額欄」所示金額為各該原告預供擔保，得免為假執
15 行。

16 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
20 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
21 款定有明文。本件原告起訴時，有關附表一編號9部分，原
22 僅以陳淑伶一人為原告，聲明請求：被告應連帶給付原告陳
23 淑伶新臺幣（下同）3,370,700元，嗣追加共有人林銘燦為
24 原告，並變更聲明為：被告應連帶給付原告陳淑伶、林銘燦
25 3,370,700元。查原告所為上開原告追加及聲明變更，係基
26 於本件請求被告負損害賠償責任之同一基礎事實，核與前開
27 規定相符，應予准許。

28 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
29 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；上開承
30 受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴
31 訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟

法第168條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件起訴之原告曾憲芳於民國110年1月1日死亡，其繼承人為喬元湘、喬元梓，且曾憲芳所有如附表一編號31所示建物及其坐落土地業於110年8月9日移轉登記至喬元湘、喬元梓名下，此有曾憲章之除戶戶籍謄本、土地及建物所有權狀影本各1份在卷可稽，喬元湘、喬元梓並具狀聲明承受訴訟，於法自屬有據，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)買賣契約所生物之瑕疵擔保損害請求權、不完全給付損害賠償請求權部分（被告漢皇開發股份有限公司〈下稱漢皇公司〉部分）：

1.原告張曼嫦等人分別於97年間向被告漢皇公司購買坐落新北市○○區○○路0段000號至265號漢皇馥麗大廈（下稱系爭大廈）住宅（原告姓名、購買戶別，詳如附表一所示）。依照買賣契約內容以及當時銷售廣告之記載，被告漢皇公司出售的建物，是一棟高達地上19層地下4層的豪華商業區集合大廈，由於是被告漢皇公司在中和地區的指標性建案，因此系爭大廈會設有樓高三層，面積達到125.72平方公尺，氣派宛若豪華飯店接待大廳的一樓大廳。

2.原告張曼嫦等人除因為該建案位處於新北市中和區中山路2段與景平路交岔口，又即將設置捷運環狀線中和站，且經由華中橋即可連接台北市，交通便利，有現場照片及交通示意圖為證之外，更考量大廳足以彰顯不凡的氣派，有完整的安全設施，足以確保住戶住家安寧，此有大廈原有大廳照片為證。因此，原告張曼嫦等人願意以「高於鄰近建案均價」，購買被告漢皇公司所興建之系爭大廈建物，故系爭大廈大廳的存在屬原告張曼嫦等人與被告漢皇公司間買賣契約的給付內容之一。

3.未料，108年4月17日，新北市政府工務局以系爭大廈一樓大廳，經人檢舉，確認屬於「緩衝空間」，不得將空間密閉，

01 因而起訴狀原證5附圖所示牆面屬違章建築，執行拆除，雖
02 經交涉，新北市政府工務局仍拆除大廳。大廳經拆除後，已
03 經沒有可以遮蔽風雨的牆面，大廳管理委員櫃台暴露在馬路
04 邊，華麗燈飾線路外露，或者猶如暗夜孤燈，懸掛門廊。原
05 本從華麗大廳進入後，可以安全步行到電梯然而穩當上樓的
06 路徑，現在卻因為安全考量，必須遮蔽，而成為必須左彎右
07 拐的蜀道。

08 4.按買賣契約之出賣人依民法第373條規定應負瑕疵擔保責
09 任。最高法院103年度台上字第2631號民事判決進而闡述認
10 為「按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
11 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
12 而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人自負有擔保其物危險移
13 轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
14 少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特
15 定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故
16 意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為
17 購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負
18 不完全給付之債務不履行責任。」

19 5.次按債務人應依債務本旨提出給付，若給付不完全，應負損
20 害賠償責任。此據民法第227條規定「因可歸責於債務人之
21 事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付
22 不能之規定行使其權利。」、「因不完全給付而生前項以外
23 之損害者，債權人並得請求賠償。」最高法院106年度台上
24 字第106號民事判決指出「可歸責於債務人之事由，致為不
25 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行
26 使其權利。不完全給付之情形可能補正者，債權人可依遲延
27 之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則
28 依給付不能之法則行使權利。因此，建設公司交付房屋未提
29 出契約所定之溫泉水供當事人使用，未依債務本旨為給付，
30 構成不完全給付。」

31 6.經查，原告張曼嫦等人為向被告漢皇公司購買系爭大廈建物

01 之人，依照契約所記載之買賣標的物包含可供使用之大廳。
02 但被告漢皇公司卻未依照買賣契約之約定，給付合法且可供
03 使用之大廳，反而因為在大廳建造違章建築，而為有瑕疵且
04 不完全之給付。原告向被告漢皇公司購買之人或以受讓債權
05 者，自得依照民法第354條、第359條、第360條物之瑕疵擔
06 保規定及民法第227條不完全給付之規定，請求損害賠償。

07 (二)違反委任契約所生損害賠償請求權部分（被告簡安宏部
08 分）：

09 1.系爭大廈是由被告簡安宏提供新北市○○區○○段00地號土
10 地（下稱系爭56地號土地），由被告漢皇公司興建，被告簡
11 安宏除分得若干樓層建物外，也參與大廈之興建與設計工
12 程，並於建物完成之後，在大廈內取得一、二樓主要商場樓
13 層之所有權，出租金融公司等機構收取租金。被告簡安宏於
14 大廈興建完成後，擔任第一屆大廈管理委員會（下稱管委
15 會）主任委員，負責與被告漢皇公司點交大廈共用部分之建
16 物，則被告簡安宏自屬受大廈住戶即原告等人委託管理事務
17 之人，應盡善良管理人注意義務。

18 2.被告簡安宏既然擔任系爭大廈管委會主任委員，執行公寓大
19 廈管理條例第36條所定之各項事務，自屬民法第528條所定
20 之受委任處理事務之人，應依民法第535條之規定盡其注意
21 義務。若處理委任事務有過失者，自應依照民法第544條負
22 損害賠償責任。

23 3.經查，被告簡安宏既然是地主，又參與大廈之設計，明知大
24 廳是緩衝空間，依照建築法令，不能封閉使用，理應注意
25 之，卻於接任大廈管委會主任委員時，仍然依照現況點交，
26 而沒有就大廳為緩衝空間，提出異議，自屬於處理委任事務
27 所過失，應依照民法第544條規定，負損害賠償責任。

28 (三)違反消費者保護法（下稱消保法）所生消費者損害賠償請求
29 權部分：

30 1.按消保法第22條規定「企業經營者應確保廣告內容之真實，
31 其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。」、「企業經

營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履。」。第23條進一步規定「刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。」、「前項損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。」因此企業經營者，就銷售之商品有廣告不實者，自應負損害賠償責任。

2.經查，被告漢皇公司於系爭建案銷售時，於廣告宣稱「第一眼，就決定買下一生的榮耀光景」、「絕對的皇室生活場景，從水晶吊燈下開始」，輔以挑高三層樓、華麗屋頂吊燈、大面積落地窗、豪華接待櫃台之廣告圖，然該大廳卻是違章建築，並經新北市工務局拆除，則被告漢皇公司既然沒有充分揭露上述資訊，且為不實廣告，自應依照消保法第23條之規定，負損害賠償責任。

(四)共同侵權行為損害賠償請求權部分：

被告漢皇公司及簡安宏隱匿大廳為違章建築之事實，又分別以不實廣告方式讓原告張曼嫦等人誤信有大廳，而購買系爭大廈建物。被告簡安宏則於點交時，以現況點交而無異議，違反主任管理人之職務。被告2人所為，自屬民法第184條第1項後段所稱詐欺之背於公序良俗方法，加損害於原告張曼嫦等人，而應依民法第185條連帶負損害賠償責任。

(五)損害賠償之範圍：

1.原告等人均係因被告漢皇公司於廣告單、設計圖說、現場裝潢顯示系爭大廈有高雅、氣派門廳，符合原告等人選住大廈的期望以及價格、價值衡量始買受。豈詎大廳竟然屬違章建築，而遭執行拆除。被告漢皇公司更是以其有氣派的大廳裝潢作為招徠，致使原告等人於買入時願以含括「大廳」面積計算在內，且以當時一般行情之價額買入。系爭門廳及內部陳設遭拆除後，系爭大廈出入無法控管，風雨直接侵入原來大廳；因媒體報導，原告張曼嫦等人除成為親友笑柄外，降價數百萬元求售亦乏人問津，所受損害巨大。

2.本件經原告張曼嫦等人先自行委由邑菖聿鼎不動產估價師事

務所就系爭大廈大廳遭拆除後所遭受之價值減損進行鑑定，認為「由於標的物拆除後回復為公共空間，對於消費者（買方）選購房屋的購買意願產生極為高度的影響（高達九成），本案評估勘估標的物拆除後該社區大廈之不動產交易價值有極高的機率產生減損」，經過依照比較法、收益法、成本法等方式評估後，得出減損8.09%價格的結論，有不動產估價報告書為證。

- 3.上述不動產估價報告書之記載，有大廈每樓層的每坪均單價以及減損後每坪單價。以此計算，原告張曼嫦等人依照建物登記簿謄本所記載之建物面積，換算成坪數後，依照每層每坪減損單價，即為原告張曼嫦等人所受之損害額，詳如附表一所示。

(六)懲罰性損害賠償請求權部分：

- 1.按消保法第51條規定：「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」
- 2.最高法院103 年度台上字第2120號民事判決闡述「…次按消費者保護法第51條規定懲罰性賠償金之目的，在維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效，該條僅就賠償金額設有上限，法院應參酌消費者之損害及支出之訴訟成本，企業經營者之可責性、獲得之利益及其不法行為之期間，暨可否達到嚇阻他人再為相同或類似行為之效果等因素，以資酌定。」
- 3.被告漢皇公司與簡安宏合建系爭大廈，卻一同隱匿大廳為違章建築之事實，導致原告張曼嫦等人受有前述損害。而設計圖為被告漢皇公司及簡安宏所明知，卻仍故意隱匿，自屬消保法第51條所稱之「故意」，則原告張曼嫦等人自得依照上述規定，請求被告漢皇公司與簡安宏負擔損害五倍之懲罰性損害賠償金，然為節省司法資源，各原告僅請求一倍之懲罰

性賠償金。

(七)以上所列之請求權基礎依據，為選擇合併，請求鈞院擇一有利於原告張曼嫦等人之判決。並聲明：被告應連帶給付原告張曼嫦等人如附表一「請求金額」欄所示之金額。

二、被告漢皇公司則抗辯：

(一)被告漢皇公司為建設公司與地主合建分屋，其中原告編號1張曼嫦、編號21林秀盆、編號22洪金珍、編號23呂永騰等4戶為合建後分配給地主自行出售；編號7邱玫珊與邱家萍、編號11陳冠儒、編號15鄭偉智、編號28李月惠、編號31曾憲芳（於訴訟中已死亡，由原告喬元湘、喬元梓繼承）等5戶並非被告漢皇公司所出售對象，上開9戶（下稱原告張曼嫦等9戶）與被告漢皇公司間無直接之買賣契約關係，依債之相對性原則，原告張曼嫦等9戶對被告漢皇公司無任何契約上權利，足認原告張曼嫦等9戶起訴請求顯無理由。至於原告編號5蕭智宏、編號6蕭李香加、編號12陳演宗、編號13蕭智元、編號16許世明與劉淑芳、編號29劉玉玲、編號30鄭素貞等7戶（下稱原告蕭智宏等7戶），是向被告漢皇公司購買「預售屋」，簽有房屋土地、車位預定買賣契約書；編號2傅瑞華、編號3丁原傑、編號4張維發、編號8黃雅琳、編號9林銘燦與陳淑伶、編號10陳健興、編號14呂適君、編號17謝永德、編號18謝永成、編號19謝繼宗、編號20魏琬琍、編號24廖美月、編號25普馨瑩、編號26張鳳枝、編號27林潔之等15戶（被告漢皇公司答辯狀原漏載編號4張維發、編號17謝永德等2戶，嗣已更正為上述15戶，下稱原告傅瑞華等15戶），則是向被告漢皇公司購買「成屋」，簽有房地、車位買賣合約書。

(二)按「消費者保護法第22條係規定：『企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容』，並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約

01 定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該
02 廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內
03 容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引
04 誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要
05 約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易
06 法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一
07 部」，最高法院92年度台上字第2694號判決明揭斯旨。是若
08 消費者因企業經營者之廣告，進而與企業者就消費內容另為
09 特別約定，該特別約定即有拘束雙方之效力。查原告所提出
10 系爭大廈建案之銷售廣告，姑不論無法證明為被告漢皇公司
11 所製作，縱為被告漢皇公司所製作，惟銷售人員是否將該些
12 資料對含原告在內之消費者介紹推銷，原告是否信賴該廣
13 告？已有疑義！而兩造簽訂之房屋土地、車位預定買賣契約
14 書第33條約定：「本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣
15 雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為標
16 準，任何口頭承諾概不生效。」第12條第3項亦約定：「本
17 預售屋施工標準依台北縣政府工務局核准之工程圖說及本契
18 約附件（八）之建材與設備施工」及契約「附件」已載明
19 為：「一、建造執照影本二、房屋及專用停車平面圖影本乙
20 份三、停車空間平面圖影本四、契約鑑證書五、專用停車位
21 分管協議書…十一、公寓大廈規約草約」，並無系爭廣告，
22 且原告提出之系爭廣告圖上已清楚載明「3D門廳情境示意參
23 考圖」，僅供參考而已，足認系爭廣告內容並非為買賣契約
24 之一部分，仍應參照經主管機關（前臺北縣政府工務局）核
25 准之建造執照工程圖說為準，自難認系爭廣告內容均屬兩造
26 之契約內容。

27 (三)按「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
28 者，出賣人不負擔保之責。」民法第355條第1項定有明文。
29 查房屋土地、車位預定買賣契約書第18條第6項明載：「為
30 使本預售書一樓緩衝空間、門廳、屋頂平台及四樓公共設施
31 等共用部分，更加實用、美觀，買方同意由賣方依廣告說明

書所載內容施作後點交管理委員會，且其部分工程須於本預售房屋完工日後重新規劃施作，買方亦已充分認知，日後買方不得再以廣告說明書及完工後內容與建照、使照圖說規劃不同或其他理由主張任何權利。」是以，原告蕭智宏等7戶於簽訂房屋土地、車位預定買賣契約書時，渠等均知悉系爭大廈一樓緩衝空間將為二次施工，隨時有遭主管機關拆除之風險，日後不得以任何理由再向被告漢皇公司主張權利，則依民法第355條第1項規定，被告漢皇公司不負擔保之責，亦難認屬不完全給付。

(四)按買賣雙方當事人既係以該特定物為標的物而訂立買賣契約，債務人以特定物之現狀交付之，即係依債之本旨而為履行，尚不構成不完全給付（參照最高法院93年度台上字第695號判決、最高法院100年度台上字第1468號判決、最高法院101年度台上字第1898號判決）。次按「不完全給付，係指債務人之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任；而物之瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責任。二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實體上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴訟標的之法律關係定其成立要件。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除應負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行使之（最高法院86年度台上字第2818號、87年度台上字第575號判決意旨參照），亦即物之瑕疵擔保與不完全給付，各異其成立要件及效果，惟於出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於「契約成立後始發生」，且「因可歸責於出賣人之事由」所致時，出賣人始同時負有物之瑕疵擔保責任及不

01 完全給付之債務不履行責任。而觀諸房地、車位買賣契約書
02 第二條：「（二）公共設施區：…第一層之緩衝空
03 間…。」、第十七條：「本約房地係成屋買賣，故本約房屋
04 及公共設施等之各項登記及現況，買方均已完全了解確認，
05 雙方並同意按立約時之現況交屋，絕無異議。」是認原告傅
06 瑞華等15戶於簽約時已知悉第一層緩衝空間登記為公共設施
07 一部分，現況係以門窗封閉之大廳，買方均以完全了解確
08 認，同意約定依現有成屋一切狀況交屋，即係依債之本旨而
09 為履行，並不構成不完全給付。況且，若有原告所主張將一
10 樓緩衝空間以門窗封閉為大廳之瑕疵，於兩造不動產買賣契
11 約成立前即已存在，並非於買賣契約成立後始行發生，則依
12 照前揭說明，被告自無構成不完全給付之債務不履行責任之
13 可言，原告本件主張並非可採。

14 (五)按「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
15 其解除權或請求權，於買受人依第365條規定為通知後6個月
16 間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。」民法第365條
17 第1項定有明文。查本件原告等於民事起訴狀自承渠等分別
18 於97年間向被告漢皇公司購買系爭大廈房地，而系爭大廈建
19 案於99年1月18日完工，同年3月12日領取台北縣政府工務局
20 99中使字第108號使用執照。是認，原告等人至遲應於100年
21 底完成交屋。惟原告於109年4月22日提起本件訴訟，主張依
22 民法第354條、第359條物之瑕疵擔保規定，請求減少價金，
23 已逾民法第365條5年除斥期間。

24 (六)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
25 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
26 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條雖有明文。惟此係
27 就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，須出賣人就買賣
28 標之物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所
29 保證品質時，或於出賣人故意不告知物之瑕疵時，始得據此
30 請求出賣人負債務不履行之損害賠償責任；而出賣人與買受
31 人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約

01 當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準；至於約定
02 之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其
03 品質，而出賣人予以同意，均無不可（參照最高法院83年度
04 台上字第1707號、86年度台上字第1777號裁判意旨）。查系
05 爭買賣契約業已明載一樓緩衝空間將為二次工程，及系爭房
06 屋及公共設施等之各項登記及現況，買方均已完全了解確
07 認，雙方並同意按立約時之現況交屋，並無隻字片語約定被
08 告漢皇公司應給付封閉式大廳空間，已如前述。況依舉證責
09 任之分配，應由主張權利存在之原告等人證明被告漢皇公
10 司曾保證給付封閉式大廳空間，然原告等並未舉證被告漢皇公
11 司曾保證1樓為封閉式大廳空間之特約條款存在，空言主
12 張，自不足採信。原告等人依民法360條規定請求被告給付
13 損害賠償，尚乏所據，不應准許。

14 (七)依消保法之立法目的，必須企業經營者所提供之商品或服務
15 有「安全」或「衛生」之危險而造成消費者之損害，方有適
16 用消保法之餘地。依學說及實務見解，皆認為『要成立商品
17 或服務之企業經營者責任，應以商品或服務在性質上有發生
18 安全或衛生上之危險性者，始足當之。亦即，消費者因使用
19 商品或接受服務而致生損害（固有利益之損害），而此損害
20 係因商品或服務之缺陷所致者，方適用消保法，若單純係因
21 商品或服務本身有瑕疵者，而商品或服務並無安全或衛生上
22 之危險，應回歸適用民法規定。否則消保法豈非可取代一切
23 與交易有關之民事損害賠償之法律。本件原告主張因信賴廣
24 告而購買系爭大廈建物，因大廳門窗遭拆除，受有價值減少
25 之損害，乃係主張系爭大廈建物有瑕疵，而非因系爭大廈建
26 物之安全或衛生上之危險受有損害，故無消保法之適用，原
27 告不得依消保法第51條規定請求被告賠償其損害。

28 (八)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
29 被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、被告簡安宏則抗辯：

31 (一)原告雖主張被告簡安宏擔任第一屆大廈管委會主任委員，執

01 行公寓大廈管理條例第36條所定之事務，負責與被告漢皇公
02 司點交大廈共用部分之建物云云。然查，被告簡安宏係與管
03 委會其他委員共同代表管委會處理與建商間之公共設施點交
04 管委會，並於100年3月31日由管委會點交完成，且原告傅瑞
05 華101年1月19日始購買系爭大廈建物、原告廖美月101年4月
06 19日始購買系爭大廈建物，其餘原告亦有於100年3月31日後
07 始購買者，原告等人購買系爭大廈建物時該大廳早已點交完
08 畢，且其看屋、買賣契約書已特定買賣標的物，管委會並無
09 再點交系爭大廳之可能，更遑論被告簡安宏與原告間有委任
10 關係。次查，系爭大廈大廳經107年8月2日新北市政府認定
11 為違章建築，管委會旋於同年8月3日公告違章建築認定通知
12 書、勘查紀錄表，迄今仍公告於社區。曾憲芳於107年10月1
13 2日始購買系爭房地，其買賣時被告簡安宏早已卸任主任委
14 員身分，與其並無委任關係。況且，曾憲芳購買系爭大廈
15 建物時，大廳業已被認定為違章建築，也公告於社區，其明
16 知上開情事仍與原所有權人磋商購買，倘有債務不履行、侵
17 權行為等損害賠償皆與被告簡安宏無關。

18 (二)原告主張被告簡安宏違反善良管理人注意義務，應依民法第
19 544條負損害賠償責任云云。惟管委會與全體區分所有權人
20 間，就法律之規定應由其處理之事項，應成立類似委任之關
21 係。惟管委會每月向各區分所有權人收取之管理費，乃為完
22 成其事務所必要之費用，並非管委會之酬勞，若有盈餘，仍
23 歸全體區分所有權人所共有。是管委會為全體區分所有權人
24 處理事務，並未受有酬勞，依民法第535條規定，主任委員
25 或管理委員之注意義務為與處理自己事務為同一之注意義
26 務。職是，管理委員會為執行區分所有權人決議事項所為之
27 行為，其執行之方式、細節、具體內容等，均需經管委會會
28 議決議，個別管理委員實無獨自行為之權。管委會或管理委
29 員未收受報酬而受區分所有權人委任，其注意義務依民法第
30 535條應為具體輕過失。再者，對於系爭大廈共用部分等建
31 物點收及保管，係管委會之職權，並非主任委員一人即可擅

斷點交。參酌原證7設備公設點交表：「點交完成簽名：三、管委會代表：簡安宏、劉玉翊…」可知，該大廈共用部分之點交，係由管委會為之，主任委員並無權限擅自點交，該大廳部分點交係由被告簡宏安、原告劉玉玲等6人代表管委會共同為之，被告簡安宏已恪守其責任偕同其他管委會委員點交，並無違反其注意義務。

(三)原告主張系爭大廈…被告簡安宏除分得若干樓層建物外，也參與大廈之興建與設計工程，並於建物完成之後，在大廈內取得一、二樓主要商場樓層之所有權，出租金融公司等機構收取租金…本案被告簡安宏既然是地主，有參與大廈之設計，明知大廳是緩衝空間，依照建築法令，不能封閉使用，理應注意之云云。惟查，系爭大廈係由被告簡安宏提供土地與漢皇公司合建，被告簡安宏既非被告漢皇公司設計師或建築師、亦無臺灣建築師執照，根本不可能參與系爭大廈之興建與設計，原告之主張悖於經驗法則，顯屬無稽。次查，原告似欲主張被告簡安宏因參與大廈興建與設計而取得商場所有權；惟被告簡安宏分得大廈一、二樓商場所有權，係源於與被告漢皇公司之合建契約，況且，其取得大廈一、二樓商場所有權與本案毫無關聯，原告卻恣意連結，不知所云。原告又主張被告簡安宏隱匿大廳為違章建築之事實，又分別以不實廣告方式讓原告張曼嫦等人誤信有大廳，而購買系爭大廈建物，被告簡安宏則於點交時，以現況點交而無異議，違反主任管理人之職務云云。惟查，如前所述，被告簡安宏為系爭大廈之合建地主，並無參與系爭大廈之興建、設計，更無隱匿大廳為違章建築之情事。況且，被告簡安宏100年時雖為主任委員，惟其亦恪遵其職權，協同含原告劉玉玲之管理委員共同點交公共設備，並無故意或以悖於公序良俗之方法詐欺、損害原告。次查，原告主張被告簡安宏係違反主任管理人之職務，有民法第184條第1項後段背於公序良俗方法致損害於原告，似將委任契約之注意義務與侵權行為之主觀故意要件錯誤連結，於法殊有未合。綜上，被告簡安宏並無

故意以違反公序良俗之方法損害原告，遑論與被告漢皇公司有共同侵權行為，原告應侵權行為要件負舉證責任，而非恣意指摘被告簡安宏有隱匿大廳為違章建築、點交時違反主任管理人之職務有侵權行為。

(四)按依消保法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金…，又企業經營者係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，消保法第2條第2款、第51條定有明文。又按消保護法第51條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效（最高法院101年台上第744號判決要旨參照）。可知消保法係為保障企業經營者與消費者之消費關係之特別法，其適用主體為企業經營者與消費者之消費關係。查被告簡安宏僅係合建地主，並不可能知悉系爭大廈之設計圖，更遑論故意隱匿，且被告簡安宏非企業經營者，更非與原告等人簽訂買賣契約之對象，並不適用消保法第51條，原告主張係虛偽不實且對於法律之認識恐有誤解。

(五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查被告漢皇公司前與新北市○○區○○段00○○0000地號土地地主合建地上19層、地下4層之系爭大廈，原告先後於98年至107間分別與被告漢皇公司、訴外人簡淑娥、阮一峯、蔡慧雪、簡坤木、許銘桂、陳明琪等人簽訂買賣契約購買系爭大廈建物（其中原告蕭智宏等7戶向被告漢皇公司購買「預售屋」，原告傅瑞華等15戶向被告漢皇公司購買「成屋」，因有原告2人共同購買或繼承1戶，故以戶稱之；原告姓名、購買戶別、買賣契約簽訂日期、交易價格、出賣人，均詳如附表一所載）；嗣新北市政府工務局以系爭大廈一樓大廳，經人檢舉並勘查後，認為屬於「緩衝空間」，不得將空間密閉，該緩衝空間落地窗（前、後）屬於違建，而於108年4月

01 17日執行拆除等情，有房屋土地、車位預定買賣契約書、房
02 地、車位買賣合約書、不動產買賣契約書、土地登記申請
03 書、土地登記第一類謄本、交屋結算明細表及新北市政府違
04 章建築拆除大隊勘查紀錄表、違章建築認定通知書、違章建
05 築拆除時間通知單等件在卷可證（見本院卷一第143至147
06 頁、卷二第59至663頁、卷三第117至131頁、159至203頁、
07 第403至431頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

08 五、本院得心證之理由：

09 (一)原告請求被告漢皇公司給付部分：

10 1.原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶部分：

11 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
13 條第1項定有明文。債務人未依債務本旨履行致為不完全給
14 付，若其瑕疵給付已不能補正，或縱經補正與債務本旨仍不
15 相符，應依給付不能之規定賠償債權人所受之損害（最高法
16 院102年度台上字第406號判決意旨參照）。次按企業經營者
17 應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣
18 告之內容，消保法第22條亦有明定。此係為保護消費者而課
19 企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而
20 異，否則即無從確保廣告內容之真實。是企業經營者與消費
21 者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如
22 信賴該廣告內容，並依企業經營者所提供之訊息進而與之簽
23 訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容
24 （最高法院102年度台上字第2323號判決意旨參照）。經
25 查，原告蕭智宏等7戶主張：依系爭大廈銷售廣告之記載，
26 被告漢皇公司出售之系爭大廈建物會設有樓高三層，面積達
27 到125.72平方公尺，氣派宛若豪華飯店接待大廳的一樓大廳
28 等情，有其提出之宣傳廣告（下稱系爭廣告）影本1紙為證
29 （見本院卷一第131頁），被告漢皇公司雖否認系爭廣告影
30 本形式上之真正，並辯稱：本件房屋土地、車位預定買賣契
31 約書第33條約定：「本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買

賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為標準，任何口頭承諾概不生效。」第12條第3項亦約定：「本預售屋施工標準依台北縣政府工務局核准之工程圖說及本契約附件（八）之建材與設備施工」及契約「附件」已載明為：「一、建造執照影本二、房屋及專用停車平面圖影本乙份三、停車空間平面圖影本四、契約鑑證書五、專用停車位分管協議書…十一、公寓大廈規約草約」，並無系爭廣告，且原告提出之系爭廣告圖上已清楚載明「3D門廳情境示意參考圖」，僅供參考而已，足認系爭廣告內容並非為買賣契約之一部分，仍應參照經主管機關（臺北縣政府工務局）核准之建造執照工程圖說為準，難認系爭廣告內容均屬兩造之契約內容云云。然原告嗣後已提出漢皇馥麗之宣傳廣告正本1份（見本院卷三第35至113頁），以證明系爭廣告形式上之真正，又依本件房屋土地、車位預定買賣契約書第18條第6項係約定：「為使本預售書一樓緩衝空間、門廳、屋頂平台及四樓公共設施等共用部分，更加實用、美觀，買方同意由賣方依『廣告說明書』所載內容施作後點交管理委員會，且其部分工程須於本預售屋房屋完工日後重新規劃施作，買方亦已充分認知，日後買方不得再以廣告說明書及完工後內容與建照、使照圖說規劃不同或其他理由主張任何權利。」等語，足證被告漢皇公司於銷售系爭大廈建物時確有以系爭大廈將設有樓高三層，面積達到125.72平方公尺的一樓大廳作為廣告之內容，則依前揭說明，被告漢皇公司對原告蕭智宏等7戶所負之義務，不得低於系爭廣告內容，故被告皇公司此部分抗辯並非可採。至原告傅瑞華等15戶係於系爭大廈建造完成後始向被告漢皇公司購買該大廈建物，斯時一樓緩衝空間已成為封閉狀態之大廳，其等顯非信賴系爭廣告內容而為購買，是原告傅瑞華等15戶主張其等有消保法第22條規定之適用，尚非有據。

(2)被告漢皇公司又抗辯：原告蕭智宏等7戶於簽訂房屋土地、車位預定買賣契約書時，契約第18條第6項已明載一樓緩衝

空間將為二次工程，完工後與建照、使照圖說規劃不同，隨時有遭主管機關拆除之風險，原告蕭智宏等7戶仍同意簽訂預售買賣契約書，則依民法第355條第1項規定，被告漢皇公司不負瑕疵擔保之責，亦難認屬不完全給付云云。惟查，依前揭本件房屋土地、車位預定買賣契約書第18條第6項約定之內容，原告蕭智宏等7戶僅能得知其等同意由被告漢皇公司於預售屋工程完工後再重新依廣告說明書內容施作一樓緩衝空間，可使該緩衝空間之門廳更加實用、美觀，施作後雖與建照、使照圖說規劃不同，但不得向被告漢皇公司主張任何權利而已，而非約定「重新施作之緩衝空間為違章建築，隨時有遭主管機關拆除之風險，嗣後如遭主管機關拆除，買方不得主張任何權利」。倘原告蕭智宏等7戶向被告漢皇公司購買預售屋時得知有上開情形，其等豈會出鉅資向被告漢皇公司購買系爭大廈之建物？且依上開第18條第6項之約定，一樓緩衝空間之公共部分被告漢皇公司給付內容為依廣告說明書重新施作之「大廳」，則該一樓大廳嗣經新北市政府違章建築拆除大隊勘查後，認為屬於實質違建，依建築法相關規定拆除系爭大廈一樓緩衝空間落地窗，並不得補辦建築執照手續（見前揭新北市政府違章建築拆除大隊違章建築認定通知書所載），顯見系爭大廈一樓緩衝空間落地窗遭拆除後，已不能回復為原約定之「大廳」狀態，而不能補正，此應屬可歸責於被告漢皇公司事由，致為不完全給付，故原告原告蕭智宏等7戶主張被告漢皇公司應負民法226條第1項之不完全給付責任，於法自屬有據，被告漢皇公司上開抗辯並非可採。

- (3)被告漢皇公司另抗辯：觀諸房地、車位買賣契約書第二條：「（二）公共設施區：…第一層之緩衝空間…。」、第十七條：「本約房地係成屋買賣，故本約房屋及公共設施等之各項登記及現況，買方均已完全了解確認，雙方並同意按立約時之現況交屋，絕無異議。」等約定，原告傅瑞華等15戶於簽約時已知悉第一層緩衝空間登記為公共設施一部分，現況

01 係以門窗封閉之大廳，買方均以完全了解確認，同意約定依
02 現有成屋一切狀況交屋，即係依債之本旨而為履行，並不構
03 成不完全給付；且若有原告所主張將一樓緩衝空間以門窗封
04 閉為大廳之瑕疵，於兩造不動產買賣契約成立前即已存在，
05 並非於買賣契約成立後始行發生，被告漢皇公司自無構成不
06 完全給付之債務不履行責任云云。惟查，被告漢皇公司既約
07 定依現有成屋當時之一切狀況交屋，則有關公共設施之一樓
08 緩衝空間部分，被告漢皇公司應依現況即「以門窗封閉之大
09 廳」交付予原告傅瑞華等15戶，始合乎債務本旨，然系爭大
10 廈一樓大廳之落地窗，嗣經新北市政府違章建築拆除大隊勘
11 查認屬實質違建，依建築法相關規定予以拆除，不得補辦建
12 築執照手續，而不能補正，則亦應屬可歸責於被告漢皇公司
13 事由，致為不完全給付，是原告傅瑞華等15戶主張被告漢皇
14 公司應負民法226條第1項之不完全給付責任，於法亦屬有
15 據，被告漢皇公司上開抗辯亦非可取。 □

16 (4)被告漢皇公司復辯稱：系爭大廈建案於係99年1月18日完
17 工，同年3月12日領取前台北縣政府工務局99中使字第108號
18 使用執照，原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶至遲應於100年
19 底完成交屋，惟原告於109年4月22日提起本件訴訟，主張依
20 民法第354條、359條物之瑕疵擔保規定，請求減少價金，已
21 逾民法第365條5年除斥期間云云。惟本件係屬因可歸責於被
22 告漢皇公司事由之不完全給付，原告蕭智宏等7戶及傅瑞華
23 等15戶除依主張物之瑕疵擔保規定為請求外，亦主張依民法
24 227條第1項不完全給付之規定請求損害賠償，而不完全給付
25 之損害賠償請求權，其消滅時效期間應適用民法第125條15
26 年之規定，而與民法第365條規定之除斥期間無涉，故原告
27 蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶於109年4月22日提起本件訴
28 訟，其不完全給付之損害賠償請求權尚未罹於時效而消滅，
29 故被告漢皇公司此辯亦非有據，不能採取。

30 (5)按債務人因債務不履行，依民法第227條、第226條第1項規
31 定，對於債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，

且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院106年度台上字第342號判決意旨參照）。查經本院囑託社團法人新北市估價師公會鑑定後，該公會出具112年2月26日（110）估字第019號估價報告書（置於卷外，下稱系爭估價報告），系爭估價報告依系爭大廈大廳拆除前、後之價格變動比例，並參酌鄰近比較社區拆除前、後之減損比例，推定比較標的之加權系爭數，及建物於效用影響之因素，決定系爭大廈一樓大廳拆除後，系爭大廈建物於109年4月23日起訴時交易價格貶損之比例為3.4%，則依此計算，原告蕭智宏等7戶分別得請求被告漢皇公司賠償之金額如附表二所示，原告傅瑞華等15戶分別得請求被告漢皇公司賠償之金額如附表三所示。

- (6)原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶另主張：被告漢皇公司隱匿系爭大廈大廳為違章建築之事實，導致其等受有損害，而設計圖為被告漢皇公司所明知，卻仍故意隱匿，自屬消保法第51所稱之「故意」，其等依上開規定，得請求被告漢皇公司負擔損害額1倍之懲罰性損害賠償金云云。惟按消保法第二章第一節「健康與安全保障」92年修正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險。」乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：「(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生

性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列（最高法院106年度台上字第1號判決意旨參照）。本件被告漢皇公司出售予原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶之系爭大廈1樓大廳落地窗固有經拆除後之瑕疵存在，然系爭大廈一樓大廳落地窗拆除回復為原設計之緩衝空間，並不會因此造成原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶發生健康或安全上之危險，況原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶未舉證證明此瑕疵有造成其等發生健康或安全上之危險，是其等上開主張並非可採。

(7)原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶依民法第227條第1項不完全給付之規定，得請求被告漢皇公司損害賠償之金額如上述，本院自無庸審酌其等另依民法第354條、第359條、第360條、第184條第1項後段規定選擇合併請求部分。

2.原告張曼嫦等9戶部分：

(1)按債權人得將其債權讓與於第三人，民法第294條第1項前段定有明文。又債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故凡契約上所載明之債權人，不問其實際情形如何，對於債務人當然得行使契約上之權利（最高法院43年台上字第99號裁判意旨、96年度台上字第1618號裁判意旨參照）。可見契約原則上僅就參與締約之當事人或債權之受讓人有其拘束

力。

(2)經查，原告張曼嫦等9戶雖主張：其等得依民法第354條、359條、第360條物之瑕疵擔保規定及民法第227條不完全給付暨依民法第184條第1項後段規定，向被告漢皇公司請求給付如附表一編號1、7、11、15、21、22、23、28、31所示「請求金額」之金額，然依其等提出之前揭不動產買賣契約所載，與其等（或債權讓與人）簽約出售系爭大廈建物之相對人並非被告漢皇公司，而係第三人簡淑娥、阮一峯、蔡慧雪、簡坤木、許桂銘、陳明琪等人，則依前揭說明，原告張曼嫦等9戶自無任何買賣契約債權得對被告漢皇公司有所主張。至系爭大廈大廳為違章建築，嗣遭依法拆除一節，縱令原告張曼嫦等9戶因而受有損害，亦屬其等（或債權讓與人）之交易相對人應否負契約上之責任問題，並非被告漢皇公司有故意以背於善良風俗加損害於原告張曼嫦等9戶，是原告張曼嫦等9戶依上開規定請求被告漢皇公司負損害賠償責任，非有理由。

(3)原告張曼嫦等9戶另主張：消保法上所稱之消費者，並不以使用商品或接受服務者，與提供該商品或接受服務之企業經營者間，存有契約關係為限。按一般權利義務關係，僅存在於具有契約關係的當事人間，惟消費者除交易之相對人外，尚包括以消費為目的而為使用商品或接受服務者，也就是包括契約目的可能實際為消費之人在內。企業經營者應負責之對象，不僅只有與其直接締結買賣契約之相對人，亦包含契約目的可能實際為消費之人在內，原告張曼嫦等9戶雖非與被告漢皇公司直接締結房屋買賣契約之人，卻也是透過交易購得房屋，實際使用、居住於漢皇馥麗大廈之消費者，自得依消保法相關規定向漢皇公司請求損害賠償云云。惟查，系爭大廈一樓大廳落地窗拆除回復為原設計之緩衝空間，並不會因此造成直接向被告漢皇公司購買系爭大廈建物之原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶發生健康或安全上之危險，遑論與被告漢皇公司無買賣契約之原告張曼嫦等9戶，故原告張

01 曼嫦等9戶上開主張亦非可採。

02 (二)原告請求被告簡安宏給付部分：

03 1.違反委任契約所生損害賠償請求權部分：

04 (1)原告雖主張：被告簡安宏提供系爭56地號土地，由被告漢皇
05 公司興建系爭大廈，其除分得若干樓層建物外，也參與大廈
06 之興建與設計工程，並於建物完成後取得一、二樓主要商場
07 樓層之所有權，及擔任第一屆大廈管理委員會主任委員，負
08 責與被告漢皇公司點交共用部分，屬受大廈住戶委託管理事
09 務之人，惟被告簡安宏明知大廳是緩衝空間，依建築法令不
10 能封閉使用，卻於接任大廈管委會主任委員時依照現況點
11 交，而沒有就大廳為緩衝空間提出異議，自屬於處理委任事
12 務所過失，應依民法第544條規定負損害賠償責任云云。

13 (2)惟查，被告簡安宏僅係提供系爭56地號土地與被告漢皇公司
14 合建系爭大廈之地主，並非被告漢皇公司之建築師，亦無證
15 據證明其有參與系爭大廈之興建與設計工程，又被告簡安宏
16 雖為系爭大廈第一屆管委會之主任委員，然有關係爭大廈共
17 用部分建物之點交，管委會部分是由「管委會代表」即被告
18 簡安宏、原告劉玉玲及訴外人蘇輝螢、簡淑滿、李正隆等6
19 人代表共同為之，此觀原告所提出之『漢皇馥麗』公寓大廈
20 管理委員會100年3月31日公共設施點交確認書影本甚明（見
21 本院卷一第149至150頁），並非主任委員一人即可擅自接受
22 決定點交；況依本件房屋土地、車位預定買賣契約書第18條
23 第6項之約定，被告漢皇公司本即有交付依廣告說明書內容
24 施作一樓之緩衝空間之義務，被告簡安宏於當時見緩衝空間
25 已重新施作為密閉之「大廳」，而與其他管理委員接受點
26 交，應係盡其管委會主任委員之職責，要無於處理委任事務
27 有過失，而應依民法第544條規定負損害賠償責任之可言，
28 故原告上開主張並非可採。

29 2.共同侵權行為損害賠償請求權部分：

30 (1)原告主張：被告漢皇公司與簡安宏隱匿大廳為違章建築之事
31 實，又分別以不實廣告方式讓原告張曼嫦等人誤信有大廳，

而購買系爭大廈建物，被告簡安宏則於點交時，以現況點交而無異議，違反主任管理人之職務，被告2人所為，自屬民法第184條第1項後段所稱詐欺之背於公序良俗方法，加損害於原告張曼嫦等人，應依民法第185條連帶負損害賠償責任云云。

(2)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，為民法第184條第1項後段所明定。所謂背於善良風俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識而言。查系爭大廈大廳固屬違章建築嗣遭拆除，然原告並未舉證證明合建地主之被告簡安宏與被告漢皇公司有共同隱匿大廳為違章建築之事實，而詐騙原告等人購買系爭大廈建物，並接受點交，自難謂有民法第184條第1項後段之故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人之侵權行為，故原告此部分主張亦屬無據，不足採取。

3.違反消保法所生消費者損害賠償請求權及消保法第51條懲罰性損害賠償請求權部分：

經查，被告簡安宏並既非系爭大廈之建造者，亦非系爭廣告之出具人，是原告主張被告簡安宏應負上述消保法所規定之損害賠償責任，自無理由。

六、綜上所述，原告蕭智宏等7戶及傅瑞華等15戶依民法第227條第1項不完全給付之規定，請求被告漢皇公司賠償如附表二、三「得請求金額」所示之金額，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額（如附表四、五）准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
02 民事第五庭 法 官 高文淵

03 上列正本係照原本作成

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀

05 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
06 書記官 廖美紅

07 附表一：
08

編號	原告即請求權人	購買戶別	請求金額 (損害額+ 懲罰性賠償金1倍)	買賣契約 簽訂日期	交易價格	出賣人	備註
1	張曼嫦	A棟6樓 新北市○○區○○路○段000號6樓	3,183,080 元	105 年 6 月13日	33,70 0,000 元	簡淑娥	買受人 劉方平 讓與損害賠償 請求權 給張曼 嫦
2	傅瑞華	A棟10樓 新北市○○區○○路○段000號10樓	3,370,320 元	100 年 12 月26日	36,88 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
3	丁原傑	A棟12樓 新北市○○區○○路○段000號12樓	3,457,280 元	100 年 2 月16日	34,58 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
4	張維發	A棟13樓 新北市○○區○○路○段000號13樓	3,457,280 元	99 年 10 月8日	34,26 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
5	蕭智宏	A棟16樓 新北市○○區○○路○段000號16樓	3,545,400 元	98 年 11 月27日	26,53 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	預售屋 買賣
6	蕭李香加	A棟17樓 新北市○○區○○路○段000號17樓	3,545,400 元	98 年 12 月2日	26,72 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	預售屋 買賣
7	邱玟姍、 邱家萍	B棟7樓 新北市○○區○○路○段000號7樓	3,194,100 元	105 年 4 月27日	33,00 0,000 元	簡淑娥	買受人 邱鴻璋 讓與損

							害賠償 請求權 給邱玫 嫻、邱 家萍
8	黃雅琳	B棟12樓 新北市○○區○○ 路○段000號12樓	3,370,700 元	100 年 2 月19日	35,70 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
9	林銘燦、 陳淑伶	B棟13樓 新北市○○區○○ 路○段000號13樓	3,370,700 元	100 年 1 月1日	34,60 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
10	陳健興	B棟14樓 新北市○○區○○ 路○段000號14樓	3,370,700 元	100 年 1 月3日	33,15 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
11	陳冠儒	B棟15樓 新北市○○區○○ 路○段000號15樓	3,461,800 元	100 年 1 月 19 日 (所有 權異動 日期)	32,30 0,000 元	阮一峯	
12	陳演宗	B棟16樓 新北市○○區○○ 路○段000號16樓	3,455,720 元	99 年 1 月 10日	29,60 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	預售屋 買賣
13	蕭智元	B棟17樓 新北市○○區○○ 路○段000號17樓	3,455,720 元	98 年 11 月27日	26,11 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	預售屋 買賣
14	呂適君	C棟10樓 新北市○○區○○ 路○段000號10樓	2,415,600 元	100 年 1 月17日	23,78 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
15	鄭偉智	C棟12樓 新北市○○區○○ 路○段000號12樓	3,432,120 元	100 年 3 月5日	30,20 0,000 元	蔡慧雪	
16	許世明、 劉淑芳	C棟13樓 新北市○○區○○ 路○段000號13樓	2,951,860 元	98 年 10 月28日	22,65 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	預售屋 買賣
17	謝傑夫 (原姓名 謝永德)	C棟14樓 新北市○○區○○ 路○段000號14樓	2,951,860 元	99 年 10 月7日	27,24 0,000 元	漢皇開發 股份有 限公司	成屋買 賣
18	謝永成	C棟15樓	3,030,880 元	99 年 10 月15日	27,38 0,000	漢皇開發 股份有	成屋買 賣

		新北市○○區○○路○段000號15樓			元	限公司	
19	謝繼琮	C棟17樓 新北市○○區○○路○段000號17樓	3,024,800 元	99年10月14日	27,380,000 元	漢皇開發股份有限公司	成屋買賣
20	魏琬琍	C棟18樓 新北市○○區○○路○段000號18樓	3,104,400 元	99年12月16日	30,000,000 元	漢皇開發股份有限公司	成屋買賣
21	林秀盆	D棟6樓 新北市○○區○○路○段000號6樓	2,844,440 元	104年1月20日	32,200,000 元	簡淑娥	
22	洪金珍	D棟7樓 新北市○○區○○路○段000號7樓	2,928,100 元	102年6月24日	40,060,000 元	簡坤木	
23	呂永騰	D棟8樓 新北市○○區○○路○段000號8樓	2,928,100 元	101年7月26日	38,180,000 元	簡坤木	
24	廖美月	D棟10樓 新北市○○區○○路○段000號10樓	3,011,760 元	101年3月15日	31,000,000 元	漢皇開發股份有限公司	成屋買賣
25	普馨瑩	D棟12樓 新北市○○區○○路○段000號12樓	3,089,500 元	99年6月26日	29,600,000 元	漢皇開發股份有限公司	成屋買賣
26	張鳳枝	D棟13樓 新北市○○區○○路○段000號13樓	3,089,500 元	99年8月9日	28,520,000 元	漢皇開發股份有限公司	成屋買賣
27	林潔之	D棟15樓 新北市○○區○○路○段000號15樓	3,173,000 元	99年9月23日	27,130,000 元	漢皇開發股份有限公司	成屋買賣
28	李月惠	D棟16樓 新北市○○區○○路○段000號16樓	3,166,920 元	99年9月27日	28,800,000 元	許桂銘	
29	劉玉玲	D棟18樓 新北市○○區○○路○段000號18樓	3,250,260 元	99年4月17日	29,550,000 元	漢皇開發股份有限公司	預售屋買賣
30	鄭素貞	D棟19樓 新北市○○區○○路○段000號19樓	3,250,260 元	98年12月29日	27,500,000 元	漢皇開發股份有限公司	預售屋買賣

01

31	喬元湘、 喬元梓(曾憲芳之 繼承人)	D棟14樓 新北市○○區○○ 路○段000號14樓	3,089,500 元	107 年 9 月10日	33,66 0,000 元	陳明琪	
----	------------------------------	---------------------------------	----------------	-----------------	---------------------	-----	--

02 附表二：

03

編號	原告姓名	得請求金額 (新臺幣)	計算方式
1 (即附表一 編號5)	蕭智宏	1,281,207元	463,500元 (每坪單價) × 81.3坪 × 3.4% = 1,281,207元 (元以下四捨五入)
2 (即附表一 編號6)	蕭李春加	1,285,077元	464,900元 (每坪單價) × 81.3坪 × 3.4% = 1,285,077元 (元以下四捨五入)
3 (即附表一 編號12)	陳演宗	1,246,537元	463,500元 (每坪單價) × 79.1坪 × 3.4% = 1,246,537元 (元以下四捨五入)
4 (即附表一 編號13)	蕭智元	1,250,302元	464,900元 (每坪單價) × 79.1坪 × 3.4% = 1,250,302元 (元以下四捨五入)
5 (即附表一 編號16)	許世明、 劉淑芳	1,099,601元	457,100元 (每坪單價) × 70.56坪 × 3.4% = 1,099,601元 (元以下四捨五入)
6 (即附表一 編號29)	劉玉玲	1,163,387元	463,900元 (每坪單價) × 73.76坪 × 3.4% = 1,163,387元 (元以下四捨五入)
7 (即附表一 編號30)	鄭素貞	1,166,898元	465,300元 (每坪單價) × 73.76坪 × 3.4% = 1,166,898元 (元以下四捨五入)

04 附表三：

05

編號	原告姓名	得請求金額 (新臺幣)	計算方式
1 (即附表一 編號2)	傅瑞華	1,248,890元	450,700元 (每坪單價) × 81.5坪 × 3.4% = 1,248,890元 (元以下四捨五入)
2 (即附表一 編號3)	丁原傑	1,267,561元	458,000元 (每坪單價) × 81.4坪 × 3.4% = 1,267,561元 (元以下四捨五入)
3 (即附表一 編號4)	張維發	1,271,435元	463,500元 (每坪單價) × 81.4坪 × 3.4% = 1,271,435元 (元以下四捨五入)
4 (即附表一 編號8)	黃雅琳	1,240,154元	458,000元 (每坪單價) × 79.64坪 × 3.4% = 1,240,154元 (元以下四捨五入)
5 (即附表一 編號9)	林銘燦、 陳淑伶	1,243,945元	459,400元 (每坪單價) × 79.64坪 × 3.4% = 1,243,945元 (元以下四捨五入)

6 (即附表一 編號10)	陳健興	1,247,465元	460,700元 (每坪單價) × 79.64坪 × 3.4% = 1,247,465元 (元以下四捨五入)
7 (即附表一 編號14)	呂適君	902,711元	453,000元 (每坪單價) × 58.61坪 × 3.4% = 902,711元 (元以下四捨五入)
8 (即附表一 編號17)	謝傑夫 (原姓名 謝永德)	1,099,720元	458,400元 (每坪單價) × 70.56坪 × 3.4% = 1,099,720元 (元以下四捨五入)
9 (即附表一 編號18)	謝永成	1,103,079元	459,800元 (每坪單價) × 70.56坪 × 3.4% = 1,103,079元 (元以下四捨五入)
10 (即附表一 編號19)	謝繼琮	1,107,984元	462,500元 (每坪單價) × 70.46坪 × 3.4% = 1,107,984元 (元以下四捨五入)
11 (即附表一 編號20)	魏琬琍	1,111,337元	463,900元 (每坪單價) × 70.46坪 × 3.4% = 1,111,337元 (元以下四捨五入)
12 (即附表一 編號24)	廖美月	1,131,071元	448,400元 (每坪單價) × 74.19坪 × 3.4% = 1,131,071元 (元以下四捨五入)
13 (即附表一 編號25)	普馨瑩	1,147,781元	455,700元 (每坪單價) × 74.08坪 × 3.4% = 1,147,781元 (元以下四捨五入)
14 (即附表一 編號26)	張鳳枝	1,151,307元	457,100元 (每坪單價) × 74.08坪 × 3.4% = 1,151,307元 (元以下四捨五入)
15 (即附表一 編號27)	林潔之	1,158,107元	459,800元 (每坪單價) × 74.08坪 × 3.4% = 1,158,107元 (元以下四捨五入)

附表四：

編號	原告姓名	供擔保金額 (新臺幣)	反擔保金額 (新臺幣)
1 (即附表一 編號5)	蕭智宏	428,000元	1,281,207元
2 (即附表一 編號6)	蕭李春加	429,000元	1,285,077元
3 (即附表一 編號12)	陳演宗	416,000元	1,246,537元
4 (即附表一 編號13)	蕭智元	417,000元	1,250,302元

01

5 (即附表一 編號16)	許世明、 劉淑芳	366,000元	1,096,601元
6 (即附表一 編號29)	劉玉玲	388,000元	1,163,387元
7 (即附表一 編號30)	鄭素貞	389,000元	1,166,898元

02

附表五：

03

編號	原告姓名	供擔保金額 (新臺幣)	反擔保金額 (新臺幣)
1 (即附表一 編號2)	傅瑞華	417,000元	1,248,890元
2 (即附表一 編號3)	丁原傑	423,000元	1,267,561元
3 (即附表一 編號4)	張維發	424,000元	1,271,435元
4 (即附表一 編號8)	黃雅玲	414,000元	1,240,154元
5 (即附表一 編號9)	林銘燦、 陳淑伶	415,000元	1,243,945元
6 (即附表一 編號10)	陳健興	416,000元	1,247,465元
7 (即附表一 編號14)	呂適君	301,000元	902,711元
8 (即附表一 編號17)	謝傑夫 (原名謝 永德)	367,000元	1,099,720元
9 (即附表一)	謝永成	368,000元	1,103,079元

01

編號18)			
10 (即附表一 編號19)	謝繼琮	370,000元	1,107,984元
11 (即附表一 編號20)	魏琬琍	371,000元	1,111,337元
12 (即附表一 編號24)	廖美月	378,000元	1,131,071元
13 (即附表一 編號25)	普馨瑩	383,000元	1,147,781元
14 (即附表一 編號26)	張鳳枝	384,000元	1,151,307元
15 (即附表一 編號27)	林潔之	387,000元	1,158,107元

02

附表六：

03

編號	負擔訴訟費用人	負擔訴訟費用比例
1	原告張曼嫦	100分之3
2	原告傅瑞華	100分之2
3	原告丁原傑	100分之2
4	原告張維發	100分之2
5	原告蕭智宏	100分之2
6	原告蕭李香加	100分之2
7	原告邱玫嫻、邱家萍	100分之3
8	原告黃雅琳	100分之2
9	原告林銘燦、陳淑伶	100分之2
10	原告陳健興	100分之2
11	原告陳冠儒	100分之3

12	原告陳演宗	100分之2
13	原告蕭智元	100分之2
14	原告呂適君	100分之2
15	原告鄭偉智	100分之3
16	原告許世明、劉淑芳	100分之2
17	原告謝傑夫 (原姓名謝永德)	100分之2
18	原告謝永成	100分之2
19	原告謝繼琮	100分之2
20	原告魏琬琍	100分之2
21	原告林秀盆	100分之3
22	原告洪金珍	100分之3
23	原告呂永騰	100分之3
24	原告廖美月	100分之2
25	原告普馨瑩	100分之2
26	原告張鳳枝	100分之2
27	原告林潔之	100分之2
28	原告李月惠	100分之3
29	原告劉玉玲	100分之2
30	原告鄭素貞	100分之2
31	原告喬元湘、喬元梓	100分之3
32	被告漢皇開發股份有限公司	100分之29